

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English

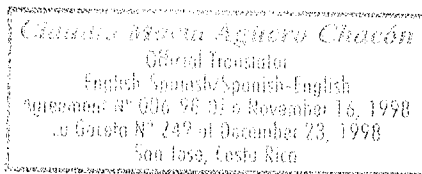


Exhibit C-11c

Legal stamps affixed at the end.

English Translation
followed by original

OFFICIAL TRANSLATION

I, **Claudia Ma. Agüero Chacón**, identity card number 1614-520, Official Translator of the Ministry of Foreign Affairs and Worship of the Republic of Costa Rica, named by Agreement N° 006-98 DJ of November 16, 1998, published in La Gaceta N° 249 of December 23, 1998, hereby CERTIFY that the pertinent parts of the document "decree" to be translated from Spanish into English reads as follows: - ----

Executive Power -----

Decrees -----

N. 34006-MINAE -----

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC -----

AND THE MINISTRY OF ENVIRONMENT AND ENERGY -----

Pursuant to the authority conferred by articles 140, paragraphs 3) and 18) and 146 of the Political Constitution, article 37 of the Organic Law of Environment N° 7554 of October 4, 1995, Law N° 7524 of July 10, 1995 which creates Parque Marino Las Baulas; Law on Expropriations N° 7495 of May 3, 1995 as amended. - ----

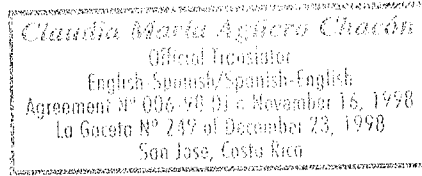
Whereas -----

1°- With the ratification of the Convention of Biological Diversity in 1994, our country acquired the commitment of establishing a system of protected areas in which special actions must be taken to conserve biological diversity, such as, management of important biological resources, either within or outside protected wilderness areas, to guarantee their conservation, protection of ecosystems and natural habitats which allow promoting an environmentally-adequate and sustainable development in surrounding areas of protected areas in order to increase protection in these areas and promote recovery of threatened species. -----

2.- Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste was firstly founded through Executive Decree N° 20518-MIRENEM of June 5, 1991, published on July 9, 1991 and subsequently ratified under Law N° 7524 of July 10, 1995. - ----

3.- By Law 7906, published on September 24, 1999, our country passed the Inter-American Convention for the Protection and the Conservation of Sea Turtles signed on January 31 1997, it sets as a commitment of signatory governments the establishment of restrictions to human activities that may affect sea turtles, especially during breeding, incubation, and migration periods as well as restoration of the natural habitat and spawning sites for turtles, through the utilization of these areas as protected wilderness areas. - ----

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

4.- By Law N° 8586, published on April 20, 2007, Costa Rica ratifies the "Convention for the Conservation of the Biodiversity and the Protection of Wilderness Areas in Central America." Article three, appendix one, items one and four states that Leatherback turtle (*Dermochelys coriacea*) is one of the migratory endangered species. With the rank of International Treaty, our country is committed to conserve and restore habitats that are important to conserve such species; the country must prevent, eliminate, compensate, or properly minimize, negative effects of activities or obstacles that seriously hinder or prevent such species migrations. -----

5.- Main threat of Leatherback Turtle is both commercial fishing and the development of in-land non-compatible activities with conservation. Infrastructure development, constant presence and unrestricted of individuals and their pets are a threat for the species, their nests and environment. -----

6.- Parque Marino Las Baulas de Guanacaste is one of the four most important spawning places in the Pacific Ocean. Nonetheless, in the last years, there has been a considerable reduction in turtle spawning which force to adopt measures, among them, securing that lands where the Park is become public property. This way, urban growth is stopped. -----

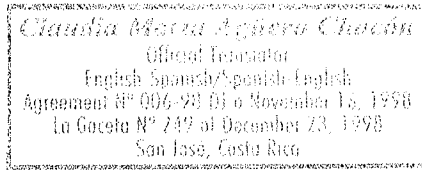
7.- Parque Marino Las Baulas de Guanacaste is located in a coastal area, which as opposed to others which fully rule a protected area of two hundred meters from common high tide subject to "public domain" which sets forth the Terrestrial-Maritime Zone, which the legislator authorized the creation of "private domain" titles registered at the Public Registry of Real Estate in the name of different private owners. In addition to creating the Park, it was established the protection of only seventy-five adjacent meters to the fifty-meters of the public zone , which only add-up one hundred twenty-five meters starting from the common high tide. -----

8.- Existence of private property in the zone that describes the Marine Park has favored the development of activities which are not compatible with Leatherback Turtle conservation. It has also allowed spraying the property, which is not compatible with the nature of the zone. -----

9.- Article 37 of Organic Law of Environment N° 7554 of October 4, 1995 sets forth the obligation of the Government to pay for the lands that are within the borders of the National Parks. Therefore, it gives powers to the Executive Power through the Ministry of Environment and Energy to expropriate those lands as set forth under Law for Expropriations N° 7495 of May 3, 1995. -----

10.- Pursuant to article 50 of our Political Constitution "*every person has the right to a healthy and ecologically balanced environment,*" existing, accordingly, as set forth in this sense, the obligation of the Government to guarantee it. Leatherback Turtle, as a biodiversity and natural environment item, is part of

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

such balance that must be guaranteed. -----

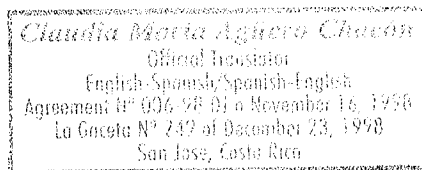
11.- Our Court of Appeals, through vote N° 5544 at 15:38 p.m. of May 10, 2005, regarding the environmental protection, stated: -----

"Article 50 above mentioned, also delineates the Social State under the Rule of Law; therefore, we can conclude that environmental protection is an adequate mechanism to govern and improve everybody's life quality, which make's necessary intervention of Public Authorities on factors that may alter balance and prevent individuals to develop and operate in a healthy environment. Incidence that has the right to a healthy and ecologically balanced environment within the State activity, finds its main rationale in the fact that by definition, rights are not limited to the individuals' private sphere, but which are important to the State's own structure as their guarantor and in the second place, because the State's activity is addressed towards satisfaction of community's interests. (...) IV.- The Court has stated that environment, must be understood as a development potential to be used adequately, and actions must be taken in an integrated way regarding natural, sociocultural, technological and political relations, since, on the contrary, present and future productivity is diminished and heritage of coming generations might be at risk. Origins of environmental problems are complex and correspond to an articulation of natural and social processes in the framework of socio-economic adopted by the country. For example, environmental problems are produced when the modalities for the exploitation of natural resources give place to a degradation of ecosystems which is superior to their regeneration capacity, which consequence is that wide sectors of the population are affected and a high environmental and social cost is created which results in deterioration of life quality; since precisely the main objective of environment use and protection is to get a favorable development and evolution of human being (...) Our country has depended and will continue depending on, as any other nation, on its natural resources and its medium to fulfill its inhabitants basic needs and to keep the operations of the production system that supports national economy, which main source is agriculture and in recent years, tourism, especially, ecotourism. Soil, water, air, marine and coastal resources, forests, biological diversity, mineral resources and landscape makeup the environmental framework without which basic demands –such as vital space, food, energy, housing, health, and entertaining-would be impossible. In the same way, our economy is also very closely linked to environmental conditions and natural resources. (...)" -----

12.- Pursuant to the foregoing, it can be concluded that there is an evident and clear interest in protecting Leatherneck Turtle and their spawning zones, their survival as species and biodiversity element. The

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Claudia Ma. Agüero Ch.", located at the bottom right of the page.

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

inadmissibility that in the lands where arrival, spawning, and birth take place is just the area which has been declared National Park, activities different from the protection of the species are carried out, the Costa Rican State is obliged to directly assume ownership through expropriation. -----

13.- As set forth by article 18 of the Law on Expropriations "to expropriate, it shall be indispensable a properly justified order, through which, the asset being expropriated is declared of public interest. The public interest declaration shall be notified to the interested party or its legal representative and shall be published in the Official Journal." In this sense, and since it is located within the coordinates of the Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, it is necessary to declare the public interest and start the expropriation administrative proceedings of the property located at the Guanacaste administrative area, real estate folio 42350-000, property of Corporación Lacheaven de Ventana S. A., legal corporate number 3-101-266514; property to be expropriated described according to the Public Registry as follows: Location: district 04 Tempate, canton 03 Santa Cruz, Guanacaste Province, with an area of 856 meters and 87 square decimeters; boundaries: North: a street of 17314 meter; South: a 50 meter strip of inalienable maritime mile of the Pacific Ocean East: Lot 41; West: Lot 39. Survey map number G-145552-1993. **Therefore:** -----

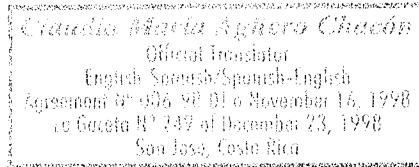
DECREE: -----

Article 1°.- Pursuant to the foregoing clauses and since it is located within the coordinates of the Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, it is declared of public interest the purchase of purchase, through expropriation, property of the Guanacaste Administrative Area under real estate folio 42364-000, property of Ronco Realty Investments Limitada, legal corporate number 3-102-391792, Company which has a right for a half of the real estate property registered under sequence 001 and the other half of the right registered under sequence 002, is property of Joeco Realty Investments Limitada, legal corporate number 3-102-390725, the property to be expropriated described according to the Public Registry as follows: Location: district 04 Tempate, canton 03 Santa Cruz, Guanacaste Province, with an area of 1277 meters and 22 square decimeters; boundaries: North: a 22-meter street; South: a 50 meter strip of inalienable maritime mile of the Pacific Ocean East: Alameda (boardwalk); West: Lot 46. Survey map number G-145549-1993. -----

Article 2°.- Expropriation administrative procedure must be started for which procedure the General Directorate of the National System of Conservation Areas (SINAC, for its abbreviation in Spanish). Publish this declaration in the Official Journal and notify the owner. The provisional order for notation on said property must be notified to the National Registry of Real Estate. Therefore, Legal Counsel

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Ma. Agüero Ch.", located at the bottom right of the page.

Licda. Claudia Ma. Agüero Ch.
Official Translator
English-Spanish
Spanish-English



Legal stamps affixed at the end.

Coordinator of the National System of Conservation Areas is authorized to carry out the proceedings at the National Registry to issue and sign the corresponding order at that Registry. -----

Article 3°.- The National System of Conservation Areas of the Ministry of Environment and Energy represented by the Directorate General must continue the proceedings set forth for such purpose to purchase said lot, paying special attention to terms set forth and strictly following provisions under the Law on Expropriations as amended. -----

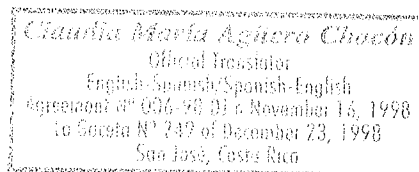
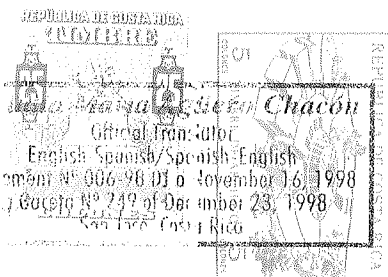
Article 4°. In force from the time of its publication. -----

Given at the Presidency of the Republic.-San Jose, on the eleventh day of September, two thousand seventh. -----

ÓSCAR ARIAS SÁNCHEZ. - Acting Ministry of the Environment and Energy, Jorge Rodríguez Quirós.- 1 time-(D34007-87007) - -----

----- LAST LINE -----

In witness whereof at the request of the interested party, I issue the present Official Translation from Spanish into English, consisting of five pages, and I sign and seal it in San José, Republic of Costa Rica, on the eighth day of March in the year of the Lord two thousand thirteen. The stamps required by law are affixed and cancelled. I affix my raised seal at the foot of the translation. The five pages of the translation are written only on the obverse and the reverse has been annulled. -----



N° 34006-MINAE

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y EL MINISTRO DEL AMBIENTE Y ENERGÍA

Con fundamento en las facultades que le confiere los artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política, artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 de octubre de 1995, Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995 que crea Parque Marino Las Baulas; Ley de Expropiaciones N° 7495 del 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

Considerando:

1°—Con la ratificación del Convenio de Diversidad Biológica en 1994, nuestro país adquiere el compromiso de establecer un sistema de áreas protegidas, así como tomar medidas especiales para conservar la diversidad biológica, como la administración de recursos biológicos importantes; garantizar su conservación, la protección de ecosistemas y hábitat naturales, con miras a aumentar la protección de esas zonas y promover la recuperación de especies amenazadas.

2°—El Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste fue creado primeramente mediante Decreto Ejecutivo N° 20518-MIRENEM del día 5 de junio de 1991, publicado el 9 de julio de 1991, y posteriormente ratificada su creación por Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995.

3°—Por Ley N° 7906, publicada el 24 de setiembre de 1999, nuestro país aprueba la Convención Interamericana para la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas, suscrita el 31 de enero de 1997, ésta señala como compromiso de los Estados signatarios, el de establecer restricciones a las actividades humanas que puedan afectar a las tortugas marinas, sobre todo durante los períodos de reproducción, incubación y migración así como la restauración del hábitat y de los lugares de desove, mediante la utilización de esas zonas como áreas silvestres protegidas.

4°—Mediante Ley número 8586, publicada el día veinte de abril de 2007, Costa Rica ratifica la “Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres”. En el artículo tres, apéndice uno, puntos uno y cuatro, se indica que la tortuga Baula (*Dermochelys Coriacea*), es una de las especies migratorias en peligro de extinción. Con el rango de Tratado Internacional nuestro país se obliga a conservar y, restaurar los hábitats que sean importantes para preservar dicha especie; debe prevenir, eliminar, compensar o minimizar en forma apropiada, los efectos negativos de actividades o de obstáculos que dificultan seriamente o impiden la migración de dicha especie.

5°—La principal amenaza de la tortuga Baula la constituye tanto la pesca comercial como el desarrollo de actividades humanas en tierra no compatibles con su conservación. El desarrollo de infraestructura, la presencia constante y sin restricciones de personas, así como sus mascotas, se constituye en una amenaza a la especie, sus nidos, y entorno.

6°—El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, se constituye en uno de los cuatro lugares más importantes de anidación de esta especie en el Océano Pacífico, no obstante en los últimos años se ha producido una disminución considerable en el arribo de tortugas a desovar. Lo anterior obliga a la adopción de medidas inmediatas, entre ellas el asegurar que los terrenos donde se ubica el Parque pasen a formar parte del dominio público, deteniendo con ello el avance de la frontera urbana.

7°—El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, se ubica en un sector costero, que a diferencia de otros en los que rige de manera plena una zona de protección de doscientos metros a partir de la pleamar ordinaria sometida al “dominio público” que prevé la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el legislador autorizó la constitución de títulos de “dominio privado” inscritos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble a nombre de diferentes propietarios privados. Además con la constitución del Parque se estableció la protección de tan sólo setenta y cinco metros adyacentes a los cincuenta metros de la zona pública, lo que suma tan sólo ciento veinticinco metros contados a partir de la pleamar ordinaria.

8°—La existencia de propiedad privada en la zona que describe el Parque Marino, ha favorecido el crecimiento de actividades no compatibles con la conservación de la tortuga Baula, y ha permitido además la atomización de la propiedad, lo cual resulta incompatible con la naturaleza de la zona.

9°—El artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 04 de octubre de 1995, establece la obligación del Estado de pagar las tierras que se incluyan dentro de los límites de los Parques Nacionales, facultando al Poder Ejecutivo a través del Ministerio del Ambiente y Energía para realizar la expropiación de las mismas según lo establecido por la Ley de Expropiaciones N° 7495 del 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

10.—De conformidad con el artículo 50 de nuestra Constitución Política “todo ciudadano tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado” existiendo correlativamente, según lo dispuesto por ese mismo precepto, el deber del Estado de garantizarlo. La tortuga Baula, como elemento de la biodiversidad y del medio ambiente natural, forma parte de ese equilibrio que debe ser garantizado.

11.—Nuestra Sala Constitucional mediante voto N° 5544 de las 15:38 horas del 10 de mayo de 2005, respecto de la protección del medio ambiente señaló:

“El artículo 50 citado, también perfila el Estado Social de Derecho, por lo que podemos concluir que la Constitución Política enfatiza que la protección del ambiente es un mecanismo adecuado para tutelar y mejorar la calidad de vida de todos, lo que hace necesaria la intervención de los Poderes Públicos sobre los factores que pueden alterar su

equilibrio y obstaculizar que la persona se desarrolle y desenvuelva en un ambiente sano. La incidencia que tiene el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado dentro de la actividad del Estado, encuentra su primera razón de ser, en que por definición, los derechos no se limitan a la esfera privada de los individuos, sino que tienen asimismo trascendencia en la propia estructura del Estado, en su papel de garante de los mismos y, en segundo término, porque la actividad del Estado se dirige hacia la satisfacción de los intereses de la colectividad. (...) IV. La Sala ha indicado que el ambiente, debe ser entendido como un potencial de desarrollo para utilizarlo adecuadamente, debiendo actuarse de modo integrado en sus relaciones naturales, socioculturales, tecnológicas y de orden político, ya que, en caso contrario, se degrada su productividad para el presente y el futuro y podría ponerse en riesgo el patrimonio de las generaciones venideras. Los orígenes de los problemas ambientales son complejos y corresponden a una articulación de procesos naturales y sociales en el marco del estilo de desarrollo socioeconómico que adopte el país. Por ejemplo, se producen problemas ambientales cuando las modalidades de explotación de los recursos naturales dan lugar a una degradación de los ecosistemas superior a su capacidad de regeneración, lo que conduce a que amplios sectores de la población resulten perjudicados y se genere un alto costo ambiental y social que redunda en un deterioro de la calidad de vida; pues precisamente el objetivo primordial del uso y protección del ambiente es obtener un desarrollo y evolución favorable al ser humano. (...) Nuestro país ha dependido y seguirá dependiendo, al igual que cualquier otra nación, de sus recursos naturales y su medio para llenar las necesidades básicas de sus habitantes y mantener operando el aparato productivo que sustenta la economía nacional, cuya principal fuente la constituye la agricultura y, en los últimos años, el turismo, especialmente en su dimensión de ecoturismo. El suelo, el agua, el aire, los recursos marinos y costeros, los bosques, la diversidad biológica, los recursos minerales y el paisaje conforman el marco ambiental sin el cual las demandas básicas -como espacio vital, alimentación, energía, vivienda, sanidad y recreación- serían imposibles. De igual modo, nuestra economía también está íntimamente ligada al estado del ambiente y de los recursos naturales. (...)”

12.—De conformidad con todo lo anterior, se puede concluir que existe un interés público evidente y manifiesto en la protección de la tortuga Baula y de sus áreas de anidación, para su supervivencia como especie y elemento de la biodiversidad. La improcedencia de que en los terrenos donde se produce el arribo, la anidación, y nacimiento, que es justamente el área que ha sido declarada como Parque Nacional, se desarrollen actividades diferentes a la protección de la especie, obliga al Estado Costarricense a asumir directamente el dominio a través de la expropiación.

13.—Tal y como lo establece el artículo 18 de la Ley de Expropiaciones “para expropiar, será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien por expropiar se declare de interés público. La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o su representante legal y será publicada en el Diario Oficial.” En esa virtud, y al ubicarse dentro de las coordenadas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, procede declarar el interés público y dar inicio al procedimiento administrativo de expropiación de la finca del Partido de Guanacaste matrícula de Folio Real 42364, propiedad de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica 3-102- 391792, empresa que tiene un derecho a la mitad del inmueble, inscrito bajo la secuencia 001 y el otro derecho de un medio, inscrito bajo la secuencia 002, es propiedad de Joeco Realty Investments Limitada, con cédula jurídica número 3-102-390725; lote a expropiar que se describe según Registro Público de la siguiente forma: Situación: Distrito 4 Tempate, cantón 3° Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste; con un área de 1277 metros con 55 decímetros cuadrados; con los siguientes linderos: Norte, calle con 22 metros; al sur, faja 50 metros inalienable milla marítima Océano Pacífico; al este, Alameda, y al oeste, lote 46. Plano catastrado N° G-145549-1993. **Por tanto,**

DECRETAN:

Artículo 1°—De conformidad con los considerandos anteriores, por ubicarse dentro de las coordenadas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, se declara de interés público la adquisición, por la vía de la expropiación, de la finca del Partido de Guanacaste Matrícula Folio Real 42364, propiedad de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica 3-102-391792, empresa que tiene un derecho a la mitad del inmueble, inscrito bajo la secuencia 001 y el otro derecho de un medio, inscrito bajo la secuencia 002, es propiedad de Joeco Realty Investments Limitada, con cédula jurídica N° 3-102-390725; lote a expropiar que se describe según Registro Público de la siguiente forma: Situación: Distrito 4 Tempate, cantón 3 Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste; con un área de 1277 metros con 55 decímetros cuadrados; con los siguientes linderos: Norte, calle con 22 metros; al sur, Faja 50 metros inalienable milla marítima Océano Pacífico; al este, Alameda, y al oeste, lote 46. Plano catastrado N° G-145549-1993.

Artículo 2°—Procédase a dar inicio al procedimiento administrativo expropiatorio, para cuyo trámite se autoriza a la Dirección General del Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC). Publíquese en el Diario Oficial la presente declaratoria y notifíquese al propietario. Ordéñese mandamiento provisional de anotación ante el Registro Nacional de la Propiedad, de dicho inmueble; para lo cual se autoriza a la Coordinadora de la Asesoría Legal de del Sistema Nacional de Áreas de Conservación a realizar las diligencias ante el Registro Nacional, para que emita y firme el respectivo mandamiento ante dicho Registro.

Artículo 3°—Proceda el Sistema Nacional de Áreas de Conservación del Ministerio del Ambiente y Energías, representada por su Dirección General a continuar con el procedimiento establecido para tal efecto, para la adquisición de dicho lote, con especial observancia de los plazos fijados y en estricto apego a lo establecido en la Ley de Expropiaciones y sus reformas.

Artículo 4°—Rige a partir de su publicación.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los once días del mes de setiembre del año dos mil siete.

ÓSCAR ARIAS SÁNCHEZ.—El Ministro del Ambiente y Energía a. í, Jorge Rodríguez Quirós —1 vez.—(D34006-87006).

N° 34007-MINAE

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
Y EL MINISTRO DEL AMBIENTE Y ENERGÍA

Con fundamento en las facultades que le confiere los artículos 140, incisos 3) y 18) y 146 de la Constitución Política, artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 de octubre de 1995, Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995 que crea Parque Marino Las Baulas; Ley de Expropiaciones N° 7495 del 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

Considerando:

1°—Con la ratificación del Convenio de Diversidad Biológica en 1994, nuestro país adquiere el compromiso de establecer un sistema de áreas protegidas, así como tomar medidas especiales para conservar la diversidad biológica, como la administración de recursos biológicos importantes; garantizar su conservación, la protección de ecosistemas y hábitat naturales, con miras a aumentar la protección de esas zonas y promover la recuperación de especies amenazadas.

2°—El Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste fue creado primeramente mediante Decreto Ejecutivo N° 20518-Mirenem del día 5 de junio de 1991, publicado el 9 de julio de 1991, y posteriormente ratificada su creación por Ley N° 7524 del 10 de julio de 1995.

3°—Por Ley N° 7906, publicada el 24 de setiembre de 1999, nuestro país aprueba la Convención Interamericana para la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas, suscrita el 31 de enero de 1997, ésta señala como compromiso de los Estados signatarios, el de establecer restricciones a las actividades humanas que puedan afectar a las tortugas marinas, sobre todo durante los períodos de reproducción, incubación y migración así como la restauración del hábitat y de los lugares de desove, mediante la utilización de esas zonas como áreas silvestres protegidas.

4°—Mediante Ley número 8586, publicada el día veinte de abril de 2007, Costa Rica ratifica la “Convención sobre la Conservación de las Especies Migratorias de Animales Silvestres”. En el artículo tres, apéndice uno, puntos uno y cuatro, se indica que la tortuga Baula (*Dermochelys Coriacea*), es una de las especies migratorias en peligro de extinción. Con el rango de Tratado Internacional nuestro país se obliga a conservar y restaurar los hábitats que sean importantes para preservar dicha especie; debe prevenir, eliminar, compensar o minimizar en forma apropiada, los efectos negativos de actividades o de obstáculos que dificulten seriamente o impiden la migración de dicha especie.

5°—La principal amenaza de la tortuga Baula la constituye tanto la pesca comercial como el desarrollo de actividades humanas en tierra no compatibles con su conservación. El desarrollo de infraestructura, la presencia constante y sin restricciones de personas, así como sus mascotas, se constituye en una amenaza a la especie, sus nidos, y entorno.

6°—El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, se constituye en uno de los cuatro lugares más importantes de anidación de esta especie en el Océano Pacífico, no obstante en los últimos años se ha producido una disminución considerable en el arribo de tortugas a desovar. Lo anterior obliga a la adopción de medidas inmediatas, entre ellas el asegurar que los terrenos donde se ubica el Parque pasen a formar parte del dominio público, deteniendo con ello el avance de la frontera urbana.

7°—El Parque Marino Las Baulas de Guanacaste, se ubica en un sector costero, que a diferencia de otros en los que rige de manera plena una zona de protección de doscientos metros a partir de la pleamar ordinaria sometida al “dominio público” que prevé la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, el legislador autorizó la constitución de títulos de “dominio privado” inscritos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble a nombre de diferentes propietarios privados. Además con la constitución del Parque se estableció la protección de tan sólo setenta y cinco metros adyacentes a los cincuenta metros de la zona pública, lo que suma tan sólo ciento veinticinco metros contados a partir de la pleamar ordinaria.

8°—La existencia de propiedad privada en la zona que describe el Parque Marino, ha favorecido el crecimiento de actividades no compatibles con la conservación de la tortuga Baula, y ha permitido además la atomización de la propiedad, lo cual resulta incompatible con la naturaleza de la zona.

9°—El artículo 37 de la Ley Orgánica del Ambiente N° 7554 del 4 de octubre de 1995, establece la obligación del Estado de pagar las tierras que se incluyan dentro de los límites de los Parques Nacionales, facultando al Poder Ejecutivo a través del Ministerio del Ambiente y Energía para realizar la expropiación de las mismas según lo establecido por la Ley de Expropiaciones N° 7495 del 3 de mayo de 1995 y sus reformas.

10.—De conformidad con el artículo 50 de nuestra Constitución Política “todo ciudadano tiene derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado” existiendo correlativamente, según lo dispuesto por ese mismo precepto, el deber del Estado de garantizarlo. La tortuga Baula, como elemento de la biodiversidad y del medio ambiente natural, forma parte de ese equilibrio que debe ser garantizado.

11.—Nuestra Sala Constitucional mediante voto N° 5544 de las 15:38 horas del 10 de mayo de 2005, respecto de la protección del medio ambiente señaló:

“El artículo 50 citado, también perfila el Estado Social de Derecho, por lo que podemos concluir que la Constitución Política enfatiza que la protección del ambiente es un mecanismo adecuado para tutelar y mejorar la calidad de vida de todos, lo que hace necesaria la intervención de los Poderes Públicos sobre los factores que pueden alterar su equilibrio y obstaculizar que la persona se desarrolle y desenvuelva en un ambiente sano. La incidencia que tiene el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado dentro de la actividad del Estado, encuentra su primera razón de ser, en que por definición, los derechos no se limitan a la esfera privada de los individuos, sino que tienen asimismo trascendencia en la propia estructura del Estado, en su papel de garante de los mismos y, en segundo término, porque la actividad del Estado se dirige hacia la satisfacción de los intereses de la colectividad. (...) IV. La Sala ha indicado que el ambiente, debe ser entendido como un potencial de desarrollo para utilizarlo adecuadamente, debiendo actuarse de modo integrado en sus relaciones naturales, socioculturales, tecnológicas y de orden político, ya que, en caso contrario, se degrada su productividad para el presente y el futuro y podría ponerse en riesgo el patrimonio de las generaciones venideras. Los orígenes de los problemas ambientales son complejos y corresponden a una articulación de procesos naturales y sociales en el marco del estilo de desarrollo socioeconómico que adopte el país. Por ejemplo, se producen problemas ambientales cuando las modalidades de explotación de los recursos naturales dan lugar a una degradación de los ecosistemas superior a su capacidad de regeneración, lo que conduce a que amplios sectores de la población resulten perjudicados y se genere un alto costo ambiental y social que redunde en un deterioro de la calidad de vida; pues precisamente el objetivo primordial del uso y protección del ambiente es obtener un desarrollo y evolución favorable al ser humano. (...) Nuestro país ha dependido y seguirá dependiendo, al igual que cualquier otra nación, de sus recursos naturales y su medio para llenar las necesidades básicas de sus habitantes y mantener operando el aparato productivo que sustenta la economía nacional, cuya principal fuente la constituye la agricultura y, en los últimos años, el turismo, especialmente en su dimensión de ecoturismo. El suelo, el agua, el aire, los recursos marinos y costeros, los bosques, la diversidad biológica, los recursos minerales y el paisaje conforman el marco ambiental sin el cual las demandas básicas -como espacio vital, alimentación, energía, vivienda, sanidad y recreación- serían imposibles. De igual modo, nuestra economía también está íntimamente ligada al estado del ambiente y de los recursos naturales. (...)”

12.—De conformidad con todo lo anterior, se puede concluir que existe un interés público evidente y manifiesto en la protección de la tortuga Baula y de sus áreas de anidación, para su supervivencia como especie y elemento de la biodiversidad. La improcedencia de que en los terrenos donde se produce el arribo, la anidación, y nacimiento, que es justamente el área que ha sido declarada como Parque Nacional, se desarrollen actividades diferentes a la protección de la especie, obliga al Estado Costarricense a asumir directamente el dominio a través de la expropiación.

13.—Tal y como lo establece el artículo 18 de la Ley de Expropiaciones “para expropiar, será indispensable un acto motivado, mediante el cual el bien por expropiarse se declare de interés público. La declaratoria de interés público deberá notificarse al interesado o su representante legal y será publicada en el Diario Oficial.” En esa virtud, y al ubicarse dentro de las coordenadas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, procede declarar el interés público y dar inicio al procedimiento administrativo de expropiación de la finca del Partido de Guanacaste matrícula de Folio Real 42362, propiedad de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica 3-102-391792, empresa que tiene un derecho a la mitad del inmueble, inscrito bajo la secuencia 001 y el otro derecho de un medio, inscrito bajo la secuencia 002, es propiedad de Joeco Realty Investments Limitada, con cédula jurídica N° 3-102-390725; lote a expropiar que se describe según Registro Público de la siguiente forma: Situación: Distrito 4° Tempate, cantón 3° Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste; con un área de 1012 metros con 25 decímetros cuadrados; con los siguientes linderos: Norte, calle con 21,06 metros; al sur, Faja 50 metros inalienable milla marítima Océano Pacífico; al este, lote 47, y al oeste, lote 45. Plano catastrado N° G-145551-1993. **Por tanto,**

DECRETAN:

Artículo 1°—De conformidad con los considerandos anteriores, por ubicarse dentro de las coordenadas del Parque Nacional Marino Las Baulas de Guanacaste, se declara de interés público la adquisición, por la vía de la expropiación, de la finca del Partido de Guanacaste Matrícula Folio Real 42362, propiedad de Ronco Realty Investments Limitada, cédula jurídica 3-102-391792, empresa que tiene un derecho a la mitad del inmueble, inscrito bajo la secuencia 001 y el otro derecho de un medio, inscrito bajo la secuencia 002, es propiedad de Joeco Realty Investments Limitada, con cédula jurídica N° 3-102-390725; lote a expropiar que se describe según Registro Público de la siguiente forma: Situación: Distrito 4° Tempate, cantón 3° Santa Cruz, de la provincia de Guanacaste; con un área de 1012 metros con 25 decímetros cuadrados; con los siguientes linderos: Norte, calle con 21,06 metros; al sur, faja 50 metros inalienable milla marítima Océano Pacífico; al este, lote 47, y al oeste, lote 45. Plano catastrado N° G-145551-1993.